PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Table des matières

1 Faits saillants de la région métropolitaine de recensement de Vancouver

2 Le marché de la revente MLS® se stabilise dans le Grand Vancouver

3 Les mises en chantier d'habitations sont stables dans la RMR de Vancouver

4 La demande de logements locatifs demeure stable

4 L'expansion économique et la croissance démographique seront le moteur de la demande de logements

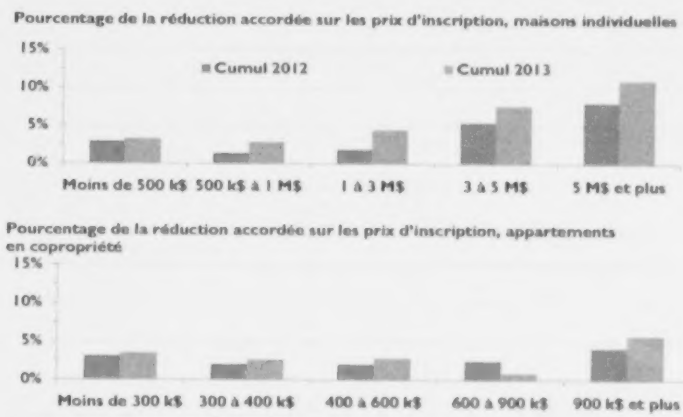
6 Faits saillants – région métropolitaine de recensement d'Abbotsford-Mission et vallée du Fraser

Faits saillants de la région métropolitaine de recensement de Vancouver[1]

- D'après les prévisions, le nombre des ventes MLS® conclues sur le territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver restera stable en 2013 et augmentera en 2014.
- Dans le marché de l'existant, le déplacement des ventes des maisons individuelles vers les maisons en rangée et les appartements continuera de peser sur le prix MLS® moyen global en 2013. Les prix se remettront à monter en 2014, mais leur croissance sera limitée.

Figure 1

Les vendeurs acceptent d'accorder des réductions importantes sur leur prix d'inscription (période de janvier à avril 2013)



Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière du Grand Vancouver

[1] Les prévisions que renferme le présent document sont fondées sur les données disponibles le 26 avril 2013.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Alimentée principalement par le segment des collectifs, la construction résidentielle se maintiendra à 18 200 unités en 2013 et montera à 18 700 en 2014.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements destinés à la location devrait rester inférieur à 2 % en 2013 et 2014.
- Un revirement du solde migratoire et de la conjoncture de l'emploi soutiendra la demande globale de logements.

Figure 2

Les reculs de l'Indice des prix des propriétés (IPP) sont petits dans le Grand Vancouver (période de janvier à avril 2013)

Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière du Grand Vancouver

Le marché de la revente MLS® se stabilise dans le Grand Vancouver[2]

D'après les prévisions, le marché de la revente du Grand Vancouver continuera de connaître une activité modérée pendant qu'il se réoriente en 2013, puis il recommencera à croître en 2014. Pendant les quatre premiers mois de 2013, les ventes MLS® se sont contractées en glissement annuel, les transactions ayant régressé de 17 % et le prix moyen, de 2 %. Pendant ce temps, les nouveaux logements mis en vente ont diminué de 11 %, de sorte que le nombre des inscriptions courantes a plafonné. Cette réduction de l'offre contribuera à freiner la baisse du prix moyen en 2013 et à le faire croître en 2014.

Deux facteurs ont pesé sur le prix MLS® moyen : le déplacement des ventes vers les habitations moins chères et une proportion croissante de vendeurs acceptant un prix inférieur à celui demandé. Au cours des quatre premiers mois de 2013, la part des ventes de maisons individuelles a diminué au profit des maisons en rangée comparativement à la période correspondante en 2012. Cette diminution a été faible – 40 % du total des transactions contre 42 % un an auparavant –, mais les maisons individuelles se vendant en moyenne plus de deux fois plus cher que les maisons en rangée, l'effet de ce déplacement sur le prix moyen global a été important.

La proportion de vendeurs prêts à accepter des offres inférieures au plus récent prix demandé s'est accrue pendant les quatre premiers mois de 2013 comparativement à la même période l'an dernier. Pour les maisons individuelles, elle est passée de 74 % à environ 86 % et pour les appartements en copropriété, de 83 à 87 %, un changement moins marqué.

En outre, les rabais sur les prix demandés ont été en moyenne plus gros qu'il y a un an. Cela s'est observé dans à peu près toutes les catégories de prix à la fois pour les maisons individuelles et les appartements en copropriété (figure 1).

Le prix MLS® moyen donne une idée de l'évolution des prix, mais divers facteurs, comme la composition des ventes durant la période à l'étude, peuvent masquer l'incidence spécifique du prix sur cette évolution. L'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP) a été créé pour permettre de mieux connaître le mouvement des prix[3]. De janvier à la fin d'avril 2013, la diminution des prix d'une année sur l'autre, mesurée par l'IPP, a été plutôt petite dans le Grand Vancouver (figure 2) : les prix ont monté à Port Moody et Pitt Meadows, tandis que la ville de Richmond a affiché

[2] La présente section porte sur le marché de la revente du territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver, lequel exclut Surrey, Langley, White Rock et North Delta. On trouvera des données sur ces secteurs ainsi que sur la RMR d'Abbotsford-Mission dans la section traitant du marché de la revente de la vallée du Fraser.

[3] L'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®) est un nouvel instrument destiné à mesurer les tendances des prix des logements dans le Grand Vancouver et d'autres marchés canadiens d'envergure. Il a été mis au point par cinq des plus grandes chambres immobilières du pays – Grand Vancouver, vallée du Fraser, Calgary, Toronto et Montréal – en collaboration avec l'Association canadienne de l'immeuble.

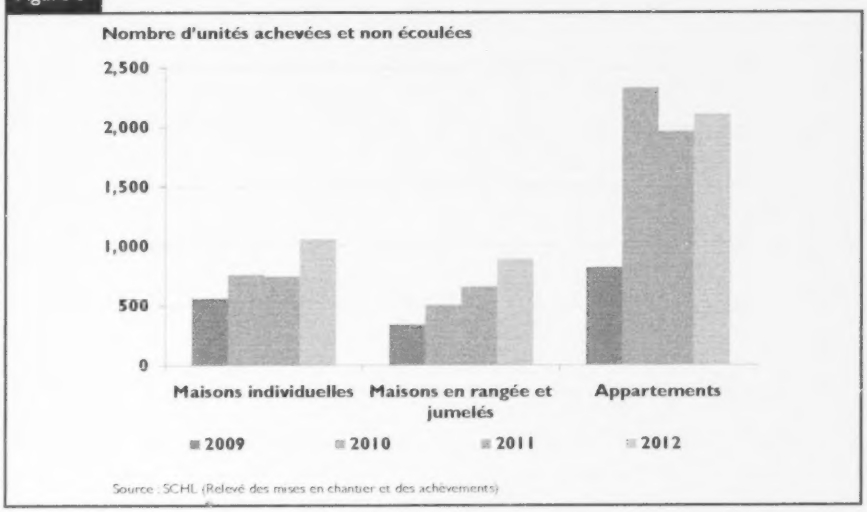
la plus forte baisse de toutes les municipalités, soit un peu moins de 6 %.

Les facteurs qui ont pesé sur le marché de la revente MLS® sont généralement de courte durée et les causes essentielles de la demande de logements – formation des ménages et emploi – sont encore intactes. Dans le proche avenir, la demande de logements sera vraisemblablement stimulée par des acheteurs dépendant plus de l'économie intérieure. On prévoit que les ventes s'accéléreront dans les huit prochains mois et qu'elles termineront 2013 presque à égalité avec 2012. Les maisons individuelles continueront probablement à perdre du terrain au profit des maisons en rangée et des appartements en copropriété, ce qui aura une incidence sur le prix MLS® moyen global. On s'attend à une certaine amélioration de l'économie locale, de la croissance de l'emploi et du solde migratoire, ce qui, conjugué avec la persistance des bas taux d'intérêt hypothécaires, devrait soutenir à la fois les ventes et les prix MLS® en 2014.

Les mises en chantier d'habitations sont stables dans la RMR de Vancouver

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations demeureront stables dans la RMR de Vancouver en 2013, puis progresseront en 2014. Ce sont les collectifs qui seront le principal moteur de cette progression. À la différence des années passées, les appartements locatifs joueront un plus grand rôle dans la croissance de ce segment. On s'attend à ce que les mises en chantier, toutes catégories d'habitations confondues, atteignent le total de 18 200 en 2013 et de 18 700 en 2014. Durant les quatre premiers mois de 2013, environ 5 484 unités ont été commencées, dont 4 317 logements collectifs; 980 appartements mis en chantier étaient destinés à la location et 172 maisons individuelles appartenaient à la catégorie des logements locatifs de ruelle.

Figure 3



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

L'écoulement des habitations récemment achevées s'est accru en raison, surtout, de l'accroissement du rythme d'achèvement des appartements[4]. Selon le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, les appartements en copropriété neufs sont considérés comme vendus (écoulés) seulement lorsque l'immeuble est achevé. Les maisons individuelles neuves et achevées, pour leur part, ont connu un écoulement relativement stable; même chose pour les jumelés et les maisons en rangée. En conséquence, le stock d'habitations récemment achevées et invendues a suivi une tendance à la hausse. En avril 2013, il comprenait 4 359 unités, environ 29 % de plus qu'à la même époque en 2012 (figure 3).

Vu le fléchissement du marché de la revente, le rythme actuel de la construction résidentielle nous amène à nous demander si l'offre de logements ne dépasse pas la demande. L'écart entre le nombre de ménages formés et le nombre d'habitations neuves et achevées sert souvent de mesure approximative pour déterminer si l'offre de logements neufs répond à la demande. Toutefois, cette évaluation laisse de côté un élément essentiel – à savoir la démolition des vieux bâtiments – qui est particulièrement important dans une zone construite comme l'est la RMR de Vancouver, où beaucoup de nouvelles constructions ont tendance à être des immeubles intercalaires ou de remplacement. Ainsi, en comparant simplement les ménages formés aux nouvelles habitations achevées, on serait porté à conclure que celles-ci ont été trop nombreuses à Vancouver durant les années 1996 à 2011 (figure 4). Toutefois, pendant cette

[4] Les unités de logement neuves et achevées sont considérées comme « écoulées » lorsqu'elles sont vendues.

période, il s'est démoli, en moyenne, plus de 2 500 logements par année dans la RMR[5]. Une fois ces démolitions prises en compte, on constate que la formation des ménages a en fait dépassé l'achèvement de nouvelles habitations durant la dernière décennie.

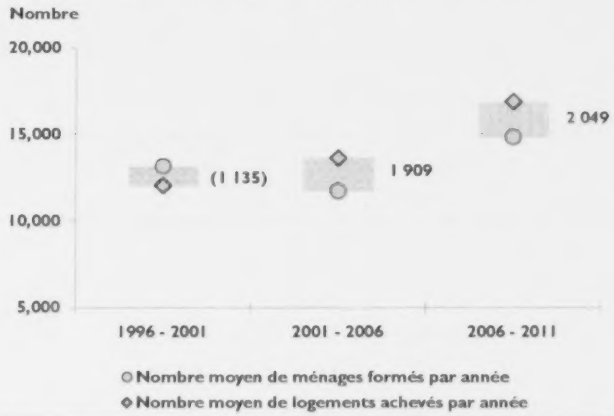
La demande de logements locatifs demeure stable

Selon les prévisions, la demande de logements expressément destinés à la location devrait être stable et maintenir à moins de 2 % le taux d'inoccupation moyen de la RMR de Vancouver. Même si on s'attend à une augmentation de l'offre dans ce segment, en partie en raison des nouveaux logements locatifs construits en vertu du programme Short Term Incentives for Rental Housing (STIR), qui a pris fin en décembre 2011, la demande locative suivra vraisemblablement le rythme de cet accroissement. Par ailleurs, les changements apportés en juillet 2012 aux règles du crédit hypothécaire inciteront peut-être les acheteurs éventuels à se constituer une mise de fonds plus substantielle, ce qui pourrait avoir pour conséquence que certains ménages restent plus longtemps locataires.

Une demande robuste et l'offre accrue d'appartements neufs ou rénovés garderont stables les loyers moyens tant pour les logements locatifs traditionnels que pour les copropriétés offertes en location. Le loyer moyen des appartements destinés à la location montera d'environ 3 % en 2013. En octobre 2012, l'offre d'appartements en copropriété à louer s'était accrue de 3 724 unités. Ce fait, conjugué

Figure 4

Nombre moyen de ménages formés par année par rapport au nombre moyen d'habitations achevées, RMR de Vancouver



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données des recensements de 2011, 2006, 2001 et 1996

avec la présence dans le marché d'appartements rénovés et de logements locatifs traditionnels récemment construits et comparables en qualité aux copropriétés, réduira vraisemblablement avec le temps l'écart entre le prix plus élevé des copropriétés louées et celui des unités expressément destinées à la location.

L'expansion économique et la croissance démographique seront le moteur de la demande de logements

L'évolution de la population et de l'emploi, deux moteurs essentiels de la demande de logements, explique en partie le fléchissement du marché de la revente du Grand Vancouver depuis la seconde moitié de 2012. En 2012, le bilan migratoire interprovincial de la Colombie-Britannique a été négatif : elle a perdu 8 657 habitants au profit de l'Alberta surtout et, dans une moindre mesure, de la Saskatchewan et du Québec. Ce fait, combiné avec une immigration internationale stable de près de 36 000 personnes annuellement, a diminué le solde migratoire provincial l'an dernier. L'immigration devrait augmenter en 2013 et 2014, ce qui fera croître la formation de ménages dans la RMR de Vancouver.

En chiffres absolus, on prévoit que l'économie de l'agglomération connaîtra une amélioration globale cette année et l'an prochain. Les exportations de marchandises de la Colombie-Britannique se sont accrues au premier trimestre de 2013, en glissement annuel, principalement en raison de l'augmentation des biens vendus à la Chine et aux États-Unis. Selon les prévisions, l'activité du port de Vancouver restera stable, tout comme le volume du trafic aérien de son aéroport.

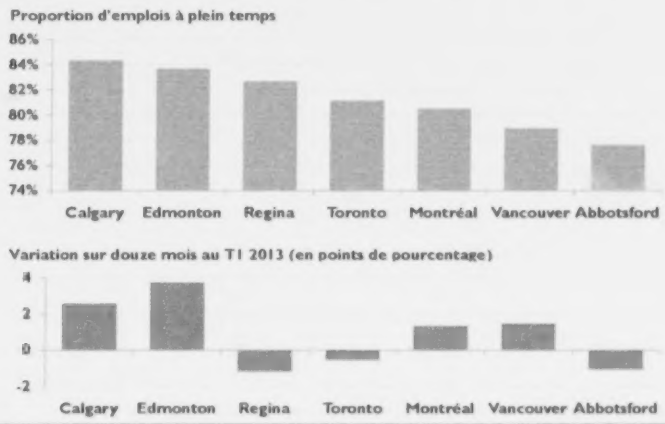
Malgré cela, on s'attend à ce que certaines conditions économiques extérieures et intérieures pèsent sur

[5] SCHL, adaptation de données de Metro Vancouver

le marché du travail en 2013. Sur la scène internationale, les économies européennes demeurent dans le marasme et, comme elles constituent le principal marché d'exportation de la Chine, il reste à voir si la récente reprise économique de la Chine durera. Heureusement, la relance s'amorce aux États-Unis, pays qui demeure un partenaire commercial important de la Colombie-Britannique. Au pays, les dépenses de consommation et la construction non résidentielle ont été et resteront probablement les principales sources de la vigueur de l'économie. Pour ce qui est de l'emploi, la part des postes à temps plein a gagné 1,5 point de pourcentage dans la RMR de Vancouver au premier trimestre de 2013, en glissement annuel. Cependant, elle est encore plus faible à Vancouver que dans d'autres grandes villes canadiennes (figure 5).

Figure 5

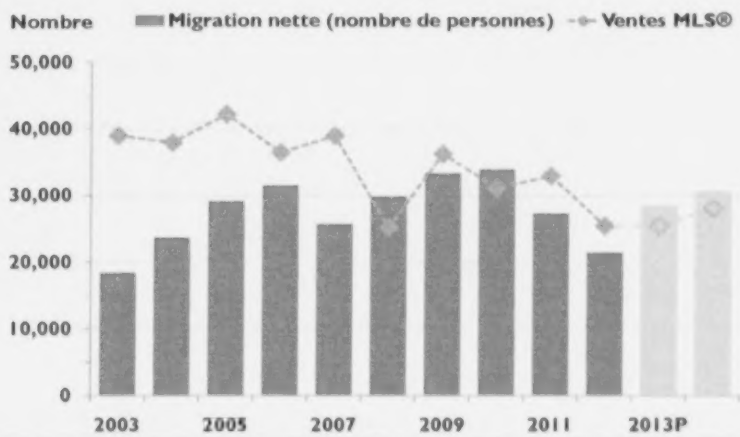
La part des emplois à plein temps accuse un retard dans la RMR de Vancouver au premier trimestre de 2013



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

Figure 6

RMR de Vancouver : la tendance de la migration alimente les ventes MLS®



Source : SCHL, adaptation de données de BC Statistics et de la chambre immobilière du Grand Vancouver

Les perspectives économiques s'améliorent un peu à l'échelle mondiale, ce qui devrait aider l'économie de la Colombie-Britannique et de la RMR de Vancouver à se redresser en 2014. D'après les prévisions, l'immigration devrait s'accroître cette année et l'an prochain, ajoutant du poids au moteur démographique de la demande de logements. Quant au marché du travail, il devrait rester stable en 2013, puis progresser en 2014. Combinée avec la persistante faiblesse des taux d'intérêt, l'amélioration du solde migratoire et de la conjoncture de l'emploi devrait soutenir le marché immobilier de la RMR de Vancouver (figure 6).

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

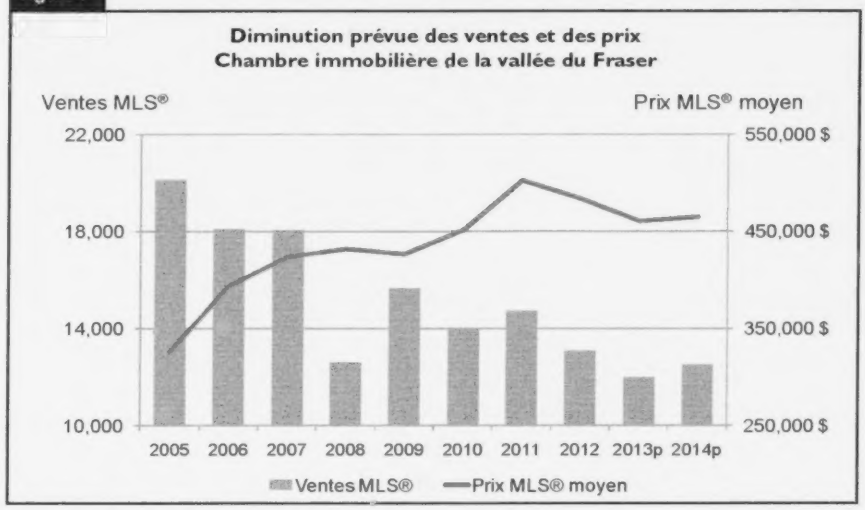
En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Faits saillants – région métropolitaine de recensement d'Abbotsford-Mission et vallée du Fraser

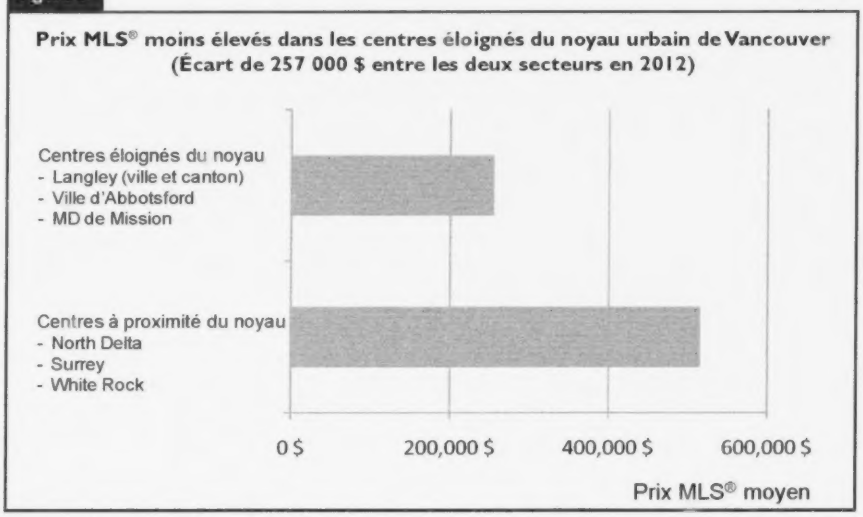
- Le marché de la revente devrait ralentir en 2013 dans les centres qui forment le territoire couvert par la chambre immobilière de la vallée du Fraser, et on s'attend à un recul des prix au cours de cette période.
- Une légère diminution de la demande en 2013 devrait se traduire par une diminution des ventes MLS® annuelles de l'ordre de 132 unités dans la RMR d'Abbotsford-Mission.
- Les activités de construction pour les deux prochaines années seront alimentées par un nombre accru de mises en chantier de logements collectifs.
- Une croissance de la migration et des emplois donnera lieu à une augmentation de la demande de logements locatifs dans la RMR d'Abbotsford-Mission.
- La croissance de l'emploi ralentira en 2013, puis reprendra de la vitesse en 2014.

Figure 7



Sources : ACI, calculs et prévisions de la SCHL

Figure 8



Sources : FVREB, calculs et prévisions de la SCHL

Les ventes diminueront et les prix seront stables dans la vallée du Fraser

Pour le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB), les conditions du marché oscilleront entre marché acheteur et marché équilibré en 2013, avant de se stabiliser au point d'équilibre en 2014. En raison de la baisse de la demande en 2013, les ventes MLS® enregistrées par la FVREB reculeront de 8,3 % par rapport à 2012 pour s'établir 12 000 unités. La demande reprendra l'année suivante, et les ventes MLS® devraient monter à 12 500 (figure 7).

Les prix évolueront en fonction des ventes, mais la diminution du nombre de nouvelles inscriptions empêchera l'augmentation de l'offre, freinant ainsi la hausse des prix. Le prix MLS® moyen s'établira à 460 000 $ en 2013, en baisse de 4,9 % d'une année à l'autre, puis avancera en 2014 pour atteindre 465 000 $ (figure 7). La diminution des prix peut s'expliquer en partie par la part de marché des logements collectifs, dont les prix moyens sont généralement plus bas.

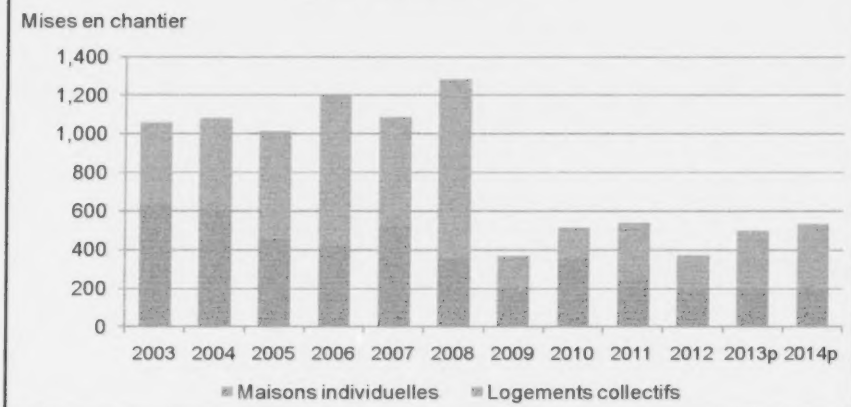
Cette part de marché est passée de 40 % des ventes totales au deuxième trimestre de 2012 à 46 % à la fin du premier trimestre de 2013[1]. La tendance devrait se poursuivre étant donné que de nombreuses personnes à la recherche d'une première propriété ou d'un plus petit logement se tournent vers les ensembles résidentiels de haute densité pour répondre à leurs besoins.

La fourchette de prix et l'offre abondante d'habitations dans les centres éloignés du noyau urbain de Vancouver – Langley (ville et canton), Abbotsford et Mission – feront que le nombre de ventes enregistrées par la FVREB sera stable[2]. Les ventes MLS® combinées de ces quatre centres ont reculé de 3 % en 2012 par rapport à l'année précédente, et les ventes MLS® combinées en 2012 des centres plus près du noyau urbain de Vancouver – North Delta, Surrey et White Rock – ont diminué de 15 % par rapport à la même période en 2011. Le prix MLS® moyen combiné des centres à proximité du noyau urbain était supérieur de 257 000 $ à celui des centres plus éloignés (figure 8). Il faut s'attendre à ce que les ventes et les prix MLS® demeurent près des niveaux de 2012 dans les centres éloignés du noyau urbain de Vancouver puisque la demande pour des habitations plus chères demeure faible.

Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, le marché de la revente devrait rester équilibré pour la plus grande partie de 2013 et en 2014. En raison d'une légère diminution de la demande en 2013, les ventes MLS® annuelles devraient être inférieures de 132 unités aux ventes de 2012, puis augmenter en 2014 pour atteindre 2 300 unités. Étant donné le recul attendu du nombre de nouvelles inscriptions, les prix MLS® moyens devraient varier d'au plus 1,5 % par rapport à 2012. Le prix MLS® moyen dans la RMR d'Abbotsford-Mission devrait se chiffrer à 335 000 $ en 2013 et à 340 000 $ en 2014.

Figure 9

Mises en chantier plus nombreuses en 2013 et 2014
RMR d'Abbotsford-Mission



Source : SCHL

Augmentation prévue du nombre de mises en chantier dans la RMR d'Abbotsford-Mission

On s'attend à un rebond des mises en chantier, qui devraient passer de 371 logements en 2012 à 500 en 2013 et 535 en 2014 (figure 9). La diminution des ventes MLS® au cours des trois dernières années a limité les activités de construction résidentielle. En conséquence, les mises en chantier au cours des deux prochaines années devraient être moins nombreuses que la moyenne des 10 dernières années (852 unités), malgré l'augmentation prévue.

Tandis que le marché de la revente devrait favoriser une plus grande demande de maisons individuelles, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter pour atteindre 300 logements en 2013 et 335 en 2014, comparativement à 173 en 2012. Le nombre de nouveaux appartements en copropriété prêts pour une occupation immédiate a été relativement stable au cours de la dernière année, ce qui a permis aux promoteurs de proposer de nouveaux ensembles. Les prix des logements neufs moins élevés que dans les centres à proximité, comme Langley et Surrey, seront attrayants pour les acheteurs dans ce secteur.

[1] La part de marché des logements collectifs (maisons en rangée et appartements) correspond au ratio des ventes de logements collectifs sur le total des ventes MLS®.

[2] Au cœur du Metro Vancouver, auparavant le district régional du Grand Vancouver, le noyau urbain de Vancouver est composé du centre-ville de Vancouver et des zones en bordure de celui-ci. Le noyau urbain est le théâtre d'une forte activité commerciale et résidentielle, et c'est pourquoi les prix moyens des logements y sont les plus élevés de la région.

La construction de maisons individuelles demeurera stable au cours des quelques prochaines années. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera à 200 en 2013 et en 2014. Le nombre de maisons individuelles achevées et invendues se maintient à un niveau qui devrait inciter les promoteurs à limiter l'offre de nouvelles unités sur le marché. En raison de la demande modérée au cours des deux prochaines années, les prix moyens et médians des maisons individuelles neuves ne devraient pas varier beaucoup dans la RMR d'Abbotsford-Mission.

Tendance à la baisse prévue du taux d'inoccupation

La demande sur le marché locatif devrait continuer à augmenter dans la RMR d'Abbotsford-Mission. La diminution du taux d'inoccupation de 6,7 % en octobre 2011 à 4,2 % en octobre 2012 met également fin à trois années consécutives pendant lesquelles ce taux a dépassé les 6 % dans la RMR. Le bilan migratoire positif et la croissance de l'emploi dans la vallée du Fraser soutiendront la demande de logements locatifs. En outre, en raison du faible nombre de mises en chantier des deux dernières années, l'offre tant d'unités construites expressément pour la location que d'unités du marché locatif secondaire augmentera très peu.

Les prix moins élevés dans la vallée du Fraser favorisent une certaine concurrence par rapport au marché locatif. Comme le taux d'inoccupation est à la baisse, la demande de logements locatifs se situe à un niveau qui devrait permettre une légère augmentation cette année. L'écart entre les loyers moyens et les paiements mensuels en capital et intérêt pour l'acquisition d'un appartement en copropriété ou une maison en rangée est parfois si mince que les locataires peuvent être tentés de devenir propriétaires. Il est donc à l'avantage des propriétaires-bailleurs de maintenir les loyers à des niveaux stables pour éviter une augmentation du taux d'inoccupation dans leurs immeubles.

Activité économique en hausse dans la RMR d'Abbotsford-Mission

Après un recul en 2011, le marché de l'emploi de la RMR d'Abbotsford-Mission a affiché la plus forte hausse de la province en 2012, soit 5,5 %. L'emploi a progressé de 2,6 % au cours des quatre premiers mois de l'année, mais le rythme de cette croissance ralentit. Jusqu'ici, les emplois créés étaient des emplois à temps partiel. On s'attend à une croissance de l'emploi de l'ordre de 0,9 % en 2013 puis de 2,1 % en 2014, une croissance plus forte que pour l'ensemble de la province.

L'augmentation du nombre de mises en chantier en 2013 devrait permettre la création d'emplois dans la région dans le domaine de la construction résidentielle; du côté de la construction non résidentielle, on s'attend plutôt à un ralentissement. De nombreux projets d'infrastructure importants sont terminés ou seront terminés au cours de l'année[3]. En revanche, on estime à 400 millions de dollars le montant des projets non résidentiels proposés dans la RMR d'Abbotsford-Mission et les environ[4]. Grâce entres autres à quelques propositions de petits lotissements résidentiels et d'importants projets communautaires urbains, comme le projet Waterfront dans le district de Mission et le district U de la ville Abbotsford, les activités de construction devraient s'intensifier au cours des prochaines années.

L'emploi continuera de progresser dans le secteur de la fabrication. Le nombre accru de mises en chantier, tant au pays qu'aux États-Unis, créera des débouchés pour les fabricants de produits du bois. L'agriculture, un pilier économique de la région, demeurera stable, mais la fabrication de produits alimentaires augmentera alors que la croissance de la population dans les centres avoisinants entraînera une hausse de la demande[5].

Le commerce de détail, un des plus importants facteurs économiques de la RMR d'Abbotsford-Mission, devrait croître en 2013 avec l'achèvement de Highstreet, un centre commercial régional à ciel ouvert de 600 000 pieds carrés. On observera également une croissance de l'emploi dans d'autres domaines du secteur de services dans la région. Le développement du centre hospitalier et de cancérologie régional d'Abbotsford a stimulé la croissance de l'emploi dans les services de soins de santé et les services sociaux. En outre, l'essor de la fabrication

[3] Gouvernement de la Colombie-Britannique, Major Projects Inventory, décembre 2012 [4] AR de Chilliwack, ville et canton de Langley.

[5] Selon la stratégie agricole d'Abbotsford, l'agriculture et les activités économiques connexes dans la région génèrent un montant estimatif de 1,8 milliard de dollars par année.

soutiendra les entreprises du secteur des services œuvrant dans le commerce de gros, le transport et l'entreposage.

La migration a ralenti au cours des dernières années, mais le bilan migratoire devrait demeurer positif dans la région. On prévoit des gains nets de 1 140 personnes en 2013 et de 1 170 personnes en 2014. On observe depuis les trois dernières années que la plupart des arrivants dans la RMR sont des immigrants, suivis par les migrants en provenance d'autres régions de la province (migrants intraprovinciaux). Le ralentissement de la migration s'est traduit par un recul de la formation de nouveaux ménages. Selon le recensement de Statistique Canada, le nombre de ménages a augmenté de 6 % entre 2006 et 2011, passant de 55 950 à 59 315. Cette croissance est plus faible que celle de 9,6 % enregistrée entre les deux périodes de recensement précédentes de 2001 et de 2006. La croissance des ménages dans la RMR d'Abbotsford-Mission est également inférieure, tant en pourcentage qu'en nombre total, à celle des centres avoisinants de Langley (ville et canton) et de Chilliwack.

On s'attend à une croissance économique dans la RMR d'Abbotsford-Mission au cours des quelques prochaines années. Certaines situations pourraient toutefois avoir une incidence sur ces perspectives. Un ralentissement de la reprise du marché de l'habitation aux États-Unis, particulièrement des mises en chantier, serait néfaste pour le secteur de la fabrication de produits du bois. L'appréciation du dollar canadien nuirait aux fabricants exportateurs, bien que bon nombre d'entre eux aient ajusté leur modèle d'affaires pour contrer la force du dollar au cours des dernières années. En outre, toute incidence négative sur le secteur de la fabrication se répercute sur différents domaines du secteur des services, comme le financement, le transport et l'entreposage. En revanche, la demande découlant d'une migration accrue dans la RMR et les municipalités avoisinantes pourrait contrebalancer certains reculs dans des secteurs comme la fabrication, le commerce de détail et le financement.

Résumé des prévisions
RMR de Vancouver
Printemps 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 533	3 686	3 381	3 950	16,8	3 800	-3,8
Logements collectifs	10 684	14 181	15 646	14 250	-8,9	14 900	4,6
Jumelés	414	502	480	450	-6,3	400	-11,1
Maisons en rangée	2 324	2 836	2 389	2 200	-7,9	2 400	9,1
Appartements	7 946	10 843	12 777	11 600	-9,2	12 100	4,3
Tous types de logement confondus	15 217	17 867	19 027	18 200	-4,3	18 700	2,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	925 852	1 074 379	1 224 974	1 227 000	0,2	1 220 000	-0,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	699 000	798 000	899 000	870 000	-3,2	880 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,3	-0,3	-0,5	-0,2	-	2,1	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	31 144	32 936	25 445	25 500	0,2	28 500	11,8
Nouvelles inscriptions MLS®	59 818	61 307	60 015	59 100	-1,5	56 900	-3,7
Prix MLS® moyen ($)	675 853	779 730	730 063	718 000	-1,7	745 000	3,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,9	1,4	1,8	1,5	-0,3	1,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 195	1 237	1 261	1 300	-	1 330	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	940	964	982	995	-	1 025	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3.00 - 3.25	-	3.25 - 3.75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5.00 - 5.50	-	5.25 - 5.75	-
Nombre annuel d'emplois	1 219 600	1 250 700	1 274 400	1 285 900	0,9	1 315 300	2,3
Croissance de l'emploi (%)	1,3	2,6	1,9	0,9	-	2,3	-
Taux de chômage (%)	7,5	7,3	6,7	7,0	-	6,3	-
Migration nette	42 642	27 558	29 786	28 500	-4,3	30 600	7,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford-Mission
Printemps 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	355	245	198	225	13,6	235	4,4
Logements collectifs	161	292	173	275	59,0	300	9,1
Jumelés	2	2	2	2	0,0	2	0,0
Maisons en rangée	75	135	88	98	11,4	98	0,0
Appartements	84	155	83	175	110,8	200	14,3
Tous types de logement confondus	516	537	371	500	34,8	535	7,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	562 751	566 430	571 386	575 000	0,6	580 000	0,9
Prix médian ($)							
Logements individuels	549 000	549 900	528 037	530 000	0,4	535 000	0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	2,6	-0,4	-0,8	-0,8	-	0,4	-
Marché de la revente (1)							
Ventes MLS®	13 977	14 727	13 083	12 000	-8,3	12 500	4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	28 146	28 297	27 786	26 500	-4,6	27 000	1,9
Prix MLS® moyen ($)	451 221	502 562	483 730	460 000	-4,9	465 000	1,1
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,5	6,7	4,2	3,9	-0,3	3,6	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	785	800	818	825	-	835	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	655	663	661	680	-	695	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3.00 - 3.25	-	3.25 - 3.75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5.00 - 5.50	-	5.25 - 5.75	-
Nombre annuel d'emplois	89 500	86 600	91 400	88 600	-3,1	90 500	2,1
Croissance de l'emploi (%)	2,3	-3,2	5,5	-3,1	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	8,0	8,9	7,9	9,0	-	8,0	-
Migration nette	1 776	1 205	1 143	1 330	16,4	1 835	38,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la valée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville

**Variation supérieure à 200 %

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64365_2013_B01

17-04-13